Sitzungsvorlage

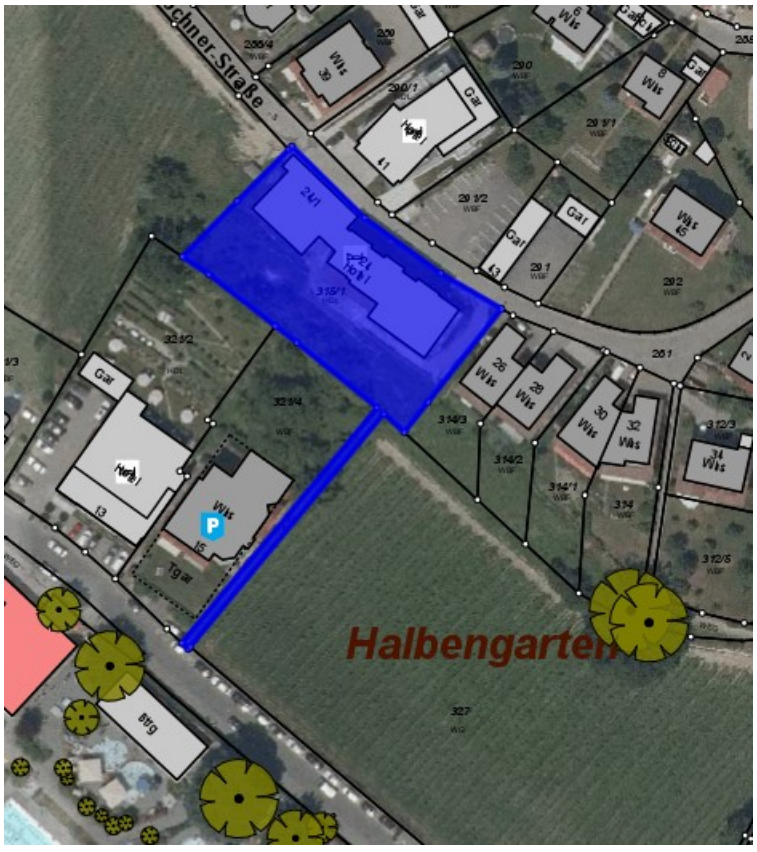
Stadt Meersburg
Abteilung "Bauen und Gebäudemanagement"

Nummer: **21/1883**
Datum: 02.07.2021

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.07.2021	öffentlich
		Anlagen
		Gutachten NÖ
		Pläne NÖ:

14. Bauantrag: Tektur Nr.3 zu Baugenehmigung v. 26.07.2018: 1. Verlegung Zugang Tiefgarage, 2. Abgrabung Gelände, Stützmauer 3.: Anbau Fahrradschuppen Ost und West, Stefan-Lochner-Str.24, Flst. Nr. 315/1, 88709 Meersburg, Gem. Meersburg

Sachvortrag:



Orthofoto

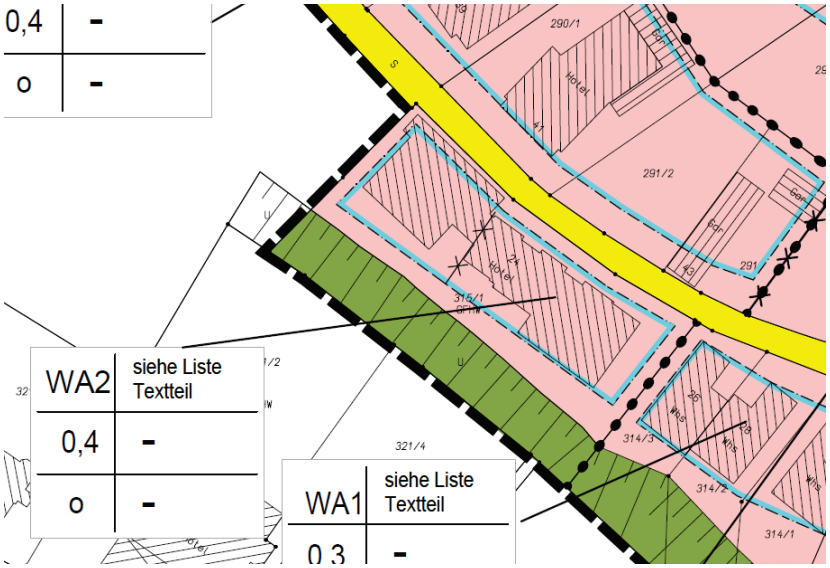
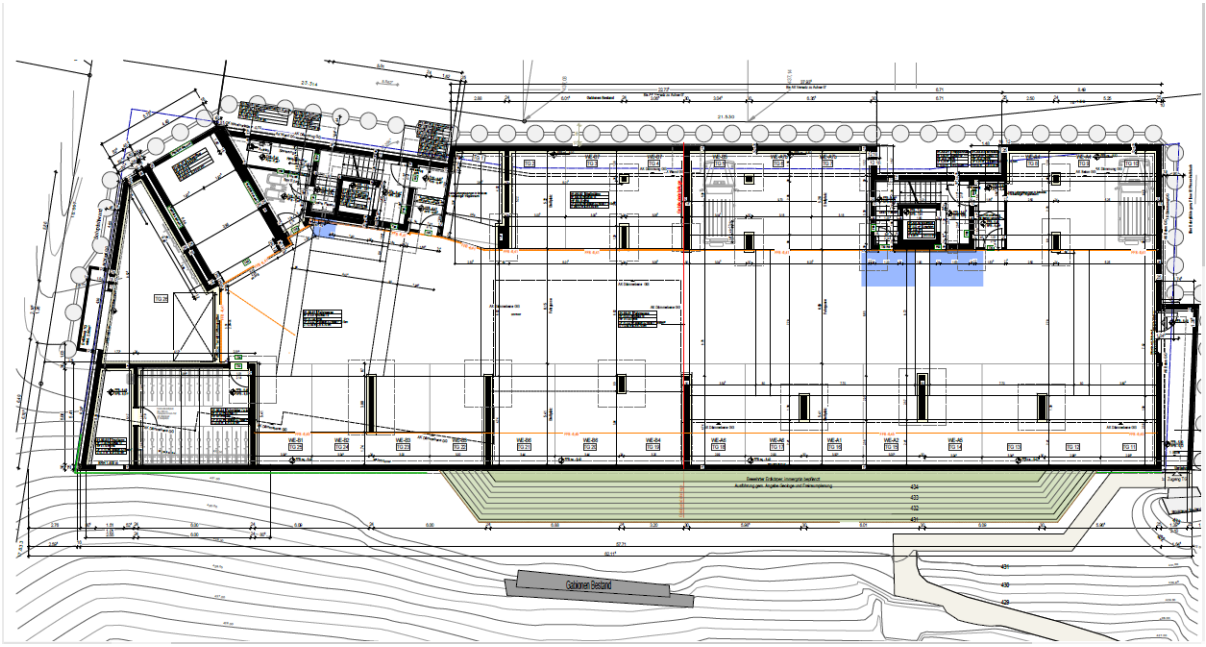
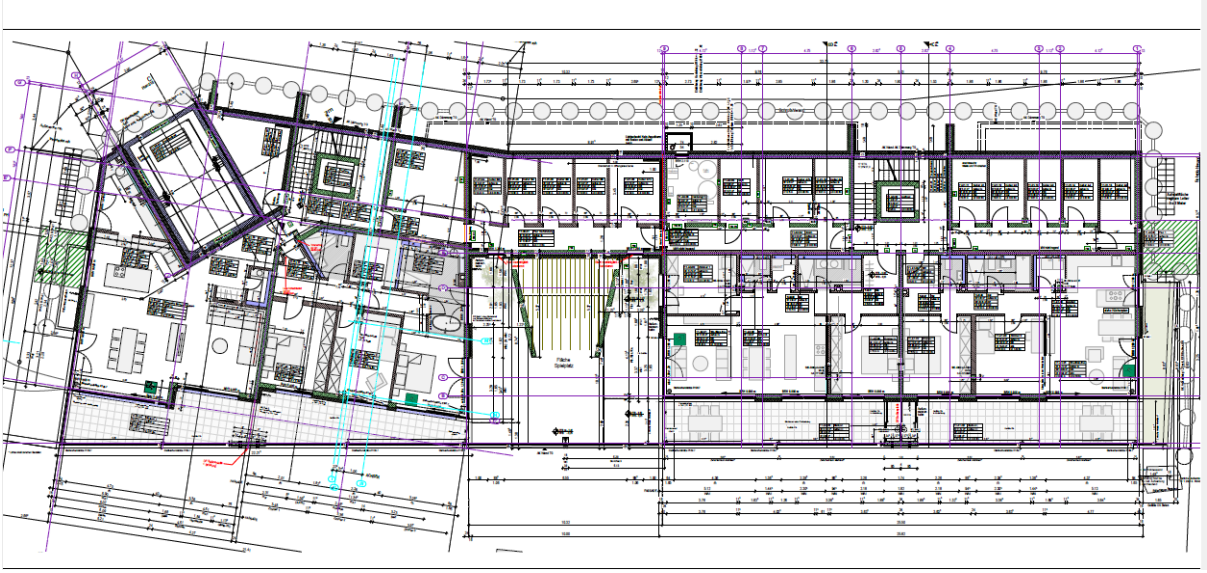


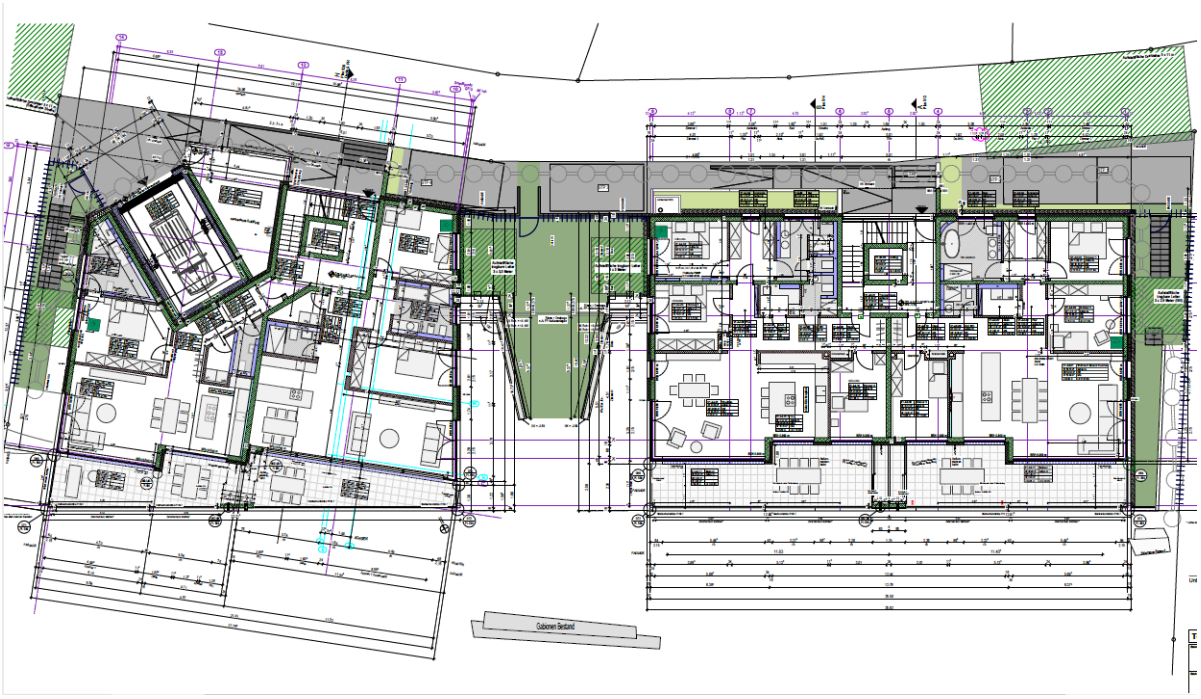
Abb: Ausschnitt B-Plan „Am Rosenhag“



Tiefgarage



Gartengeschoss



Erdgeschoss

Die Antragstellerin stellt einen Antrag auf Baugenehmigung durch den Tekturantrag Nr.3 zur genehmigten Planung vom 26.07.2018 mit folgenden Inhalten:

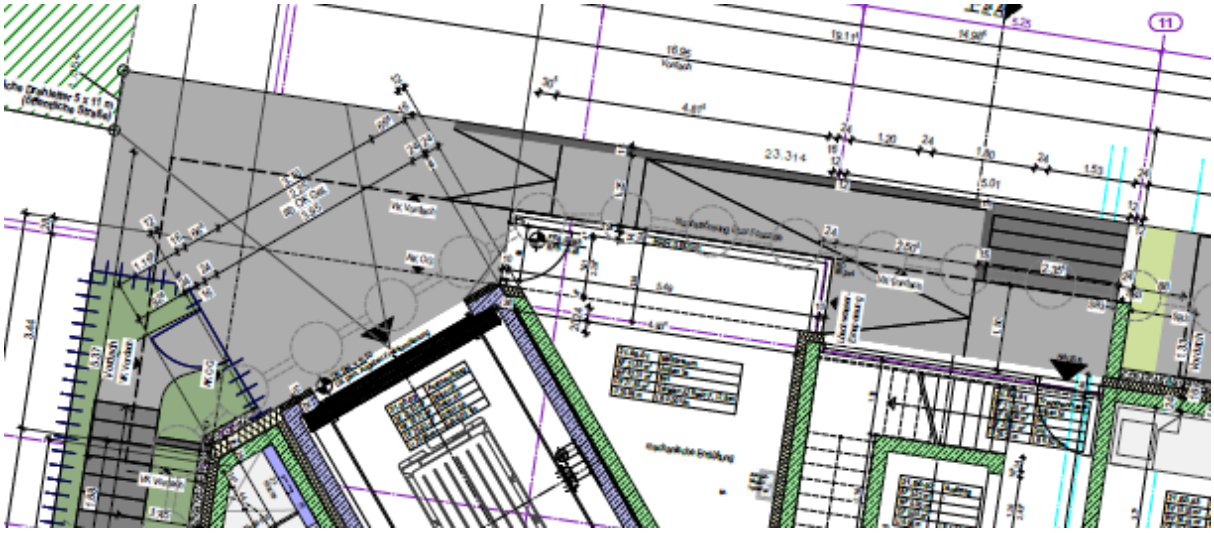
- Zugang TG Ost
- Abtragung Gelände
- Dachaufbauten Technik
- Anbau Fahrradschuppen Ostund West

Die Anbauten an der West und Ostseite für Fahrräder außerhalb der Baugrenzen sind nach telefonischer Rücksprache der Bauverwaltung mit der Baurechtsbehörde von der Antragstellerin zurückgenommen und sind daher nicht Teil des Einvernehmens der Gemeinde.

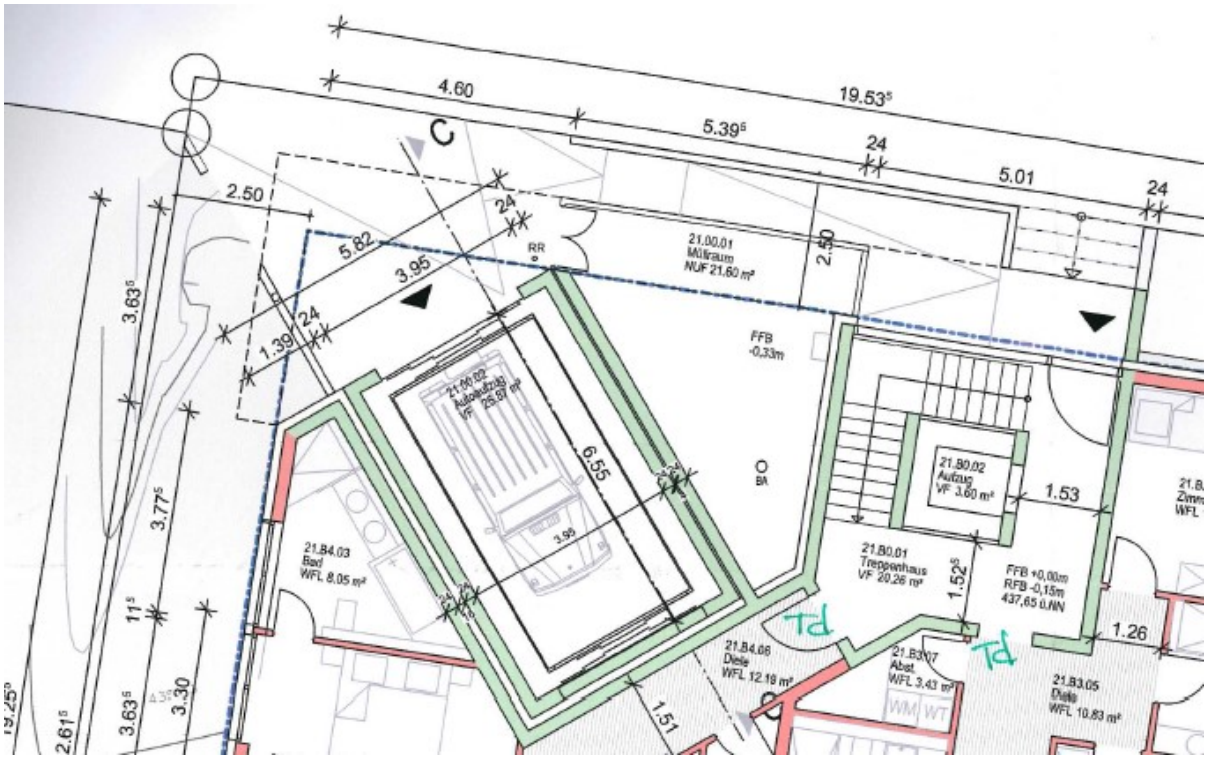
Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „ Am Rosenhag“ und beurteilt sich somit nach § 30 BauGB.

Das Vorhaben benötigt folgende Ausnahmen/Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 31 BauGB und von den örtlichen Bauvorschriften:

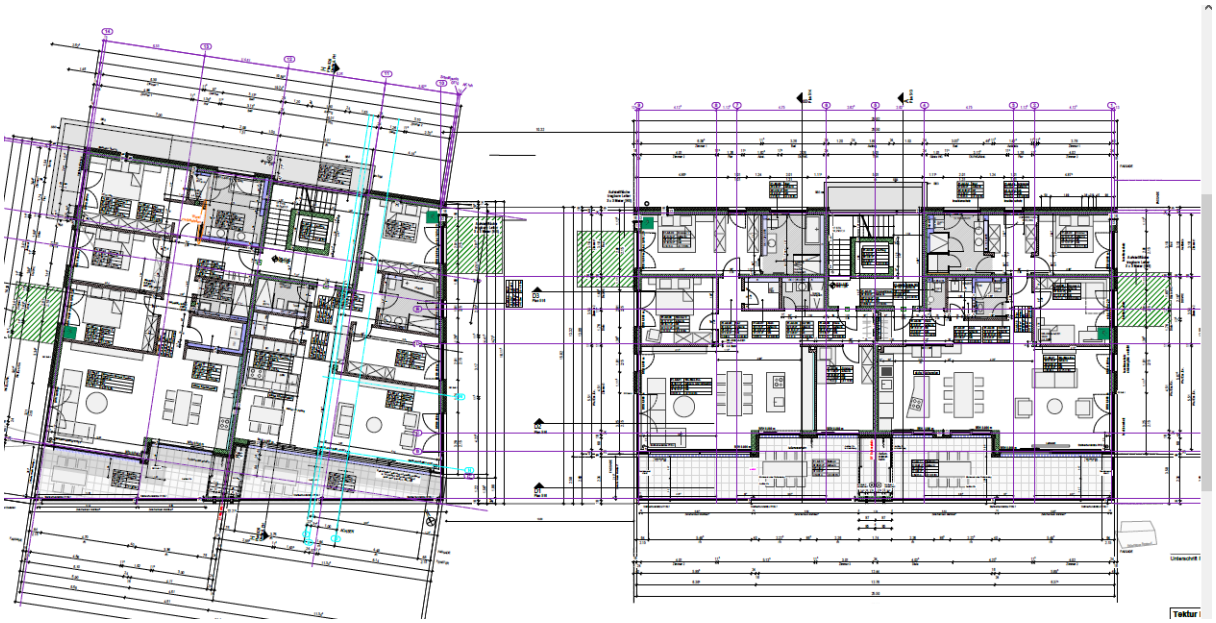
- Überschreitung der Baugrenzen durch Zugang Tiefgarage
- Abweichende Geländegestaltung im Hinblick auf gesetzten BZP (Bezugspunkt)
- Dachaufbauten über der max. zulässigen Gebäudehöhe



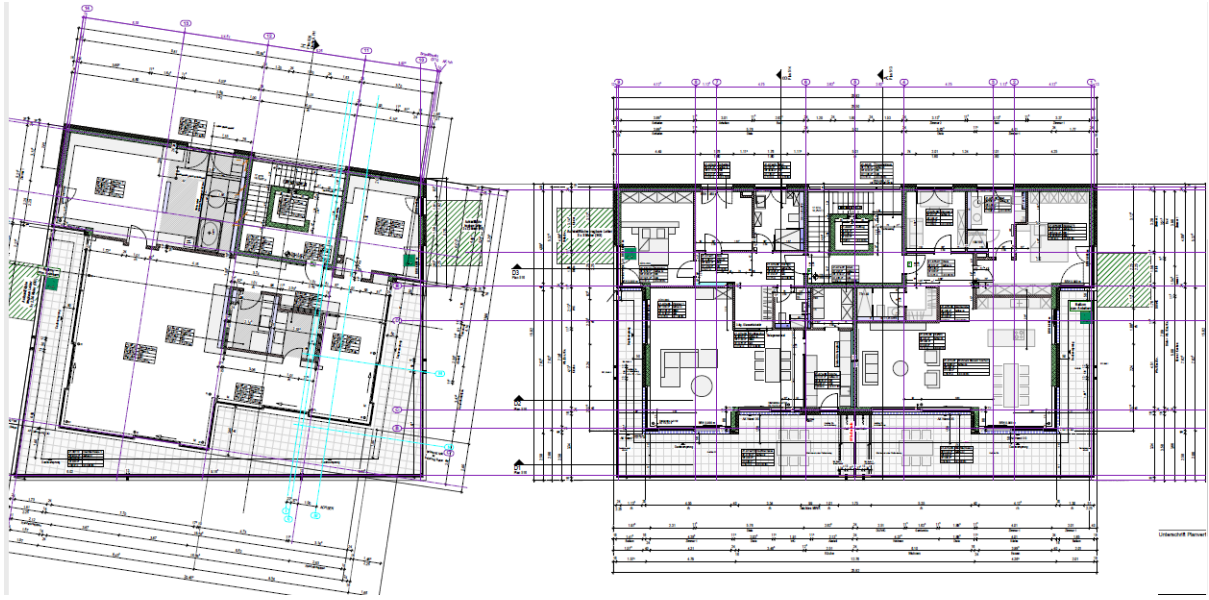
Detailauschnitt EG Haus B Tekturplanung 27.05.2021



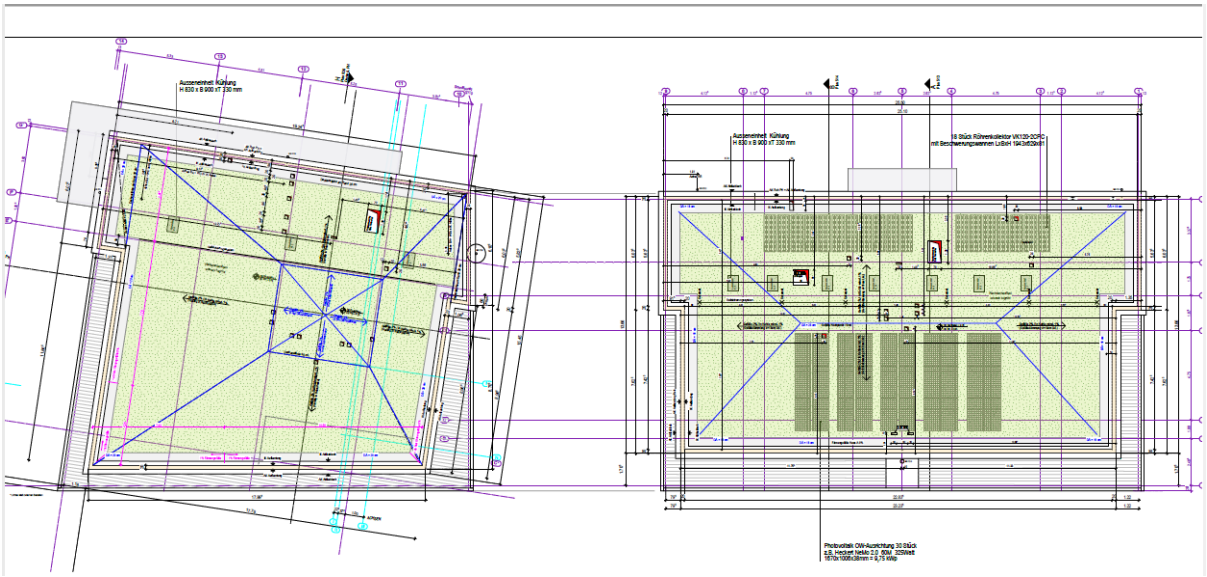
Detailauschnitt EG Haus B (Genehmigungsplanung 26.7.2019)



OG



D-PH

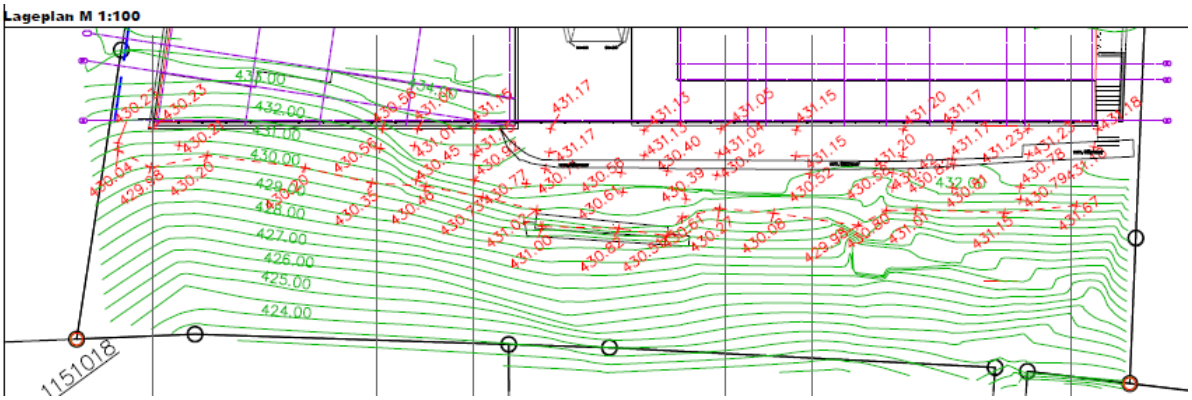


Draufsicht

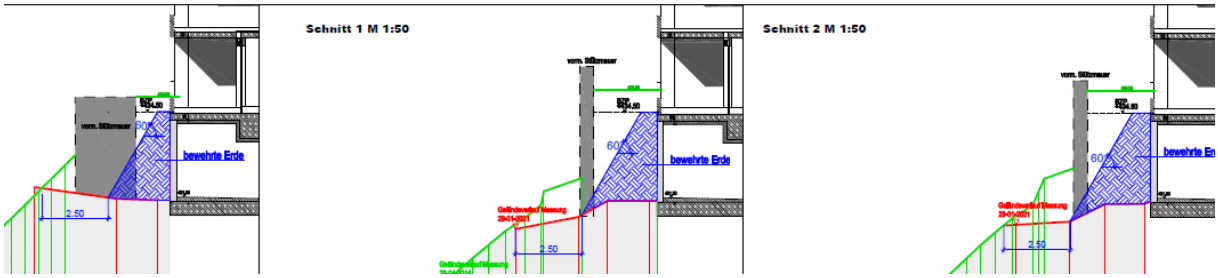
Die Antragsteller planen technische Anlagen auf dem zu begrünenden Flachdach. Die maximale Gebäudehöhe ist gem. Bebbaungsplanes auf 447,00 ü.NN festgelegt.

Dachaufbauten sind gemäß örtlichen Bauvorschriften nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Diese sind bis 0,5m unterhalb des Firstes (max. Gebäudehöhe) zulässig.
Gemäß den textlichen und zeichnerischen Angaben der Antragsteller sind die Kühlaggregate ca 85 cm über der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Ansicht-Süd Gesamt



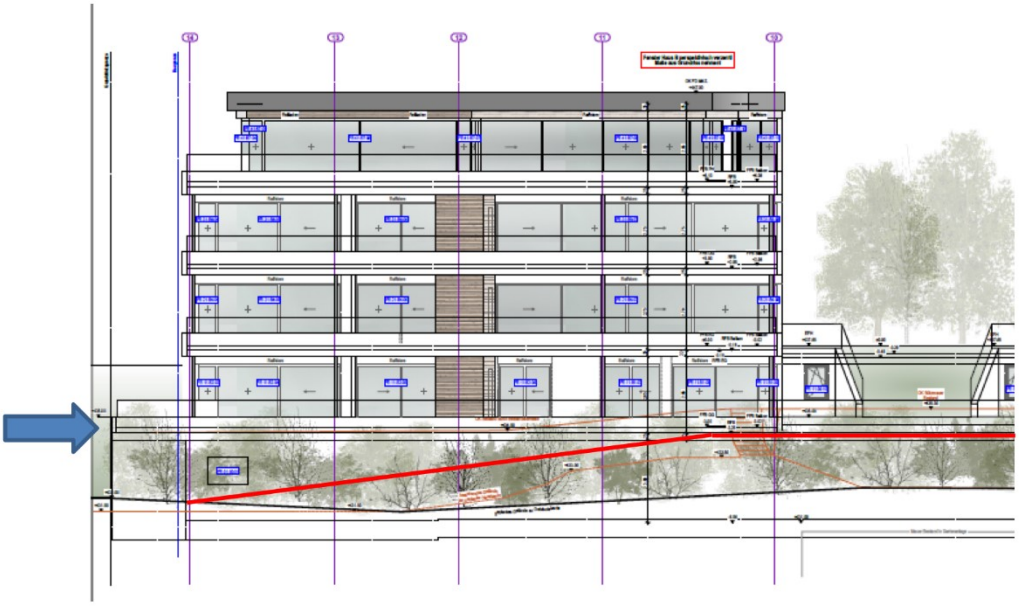
Höhenlinienplan Süd



Plan Auszug aus Gutachterliche Stellungnahme „Bewehrte Erde“ v.31.03.2021

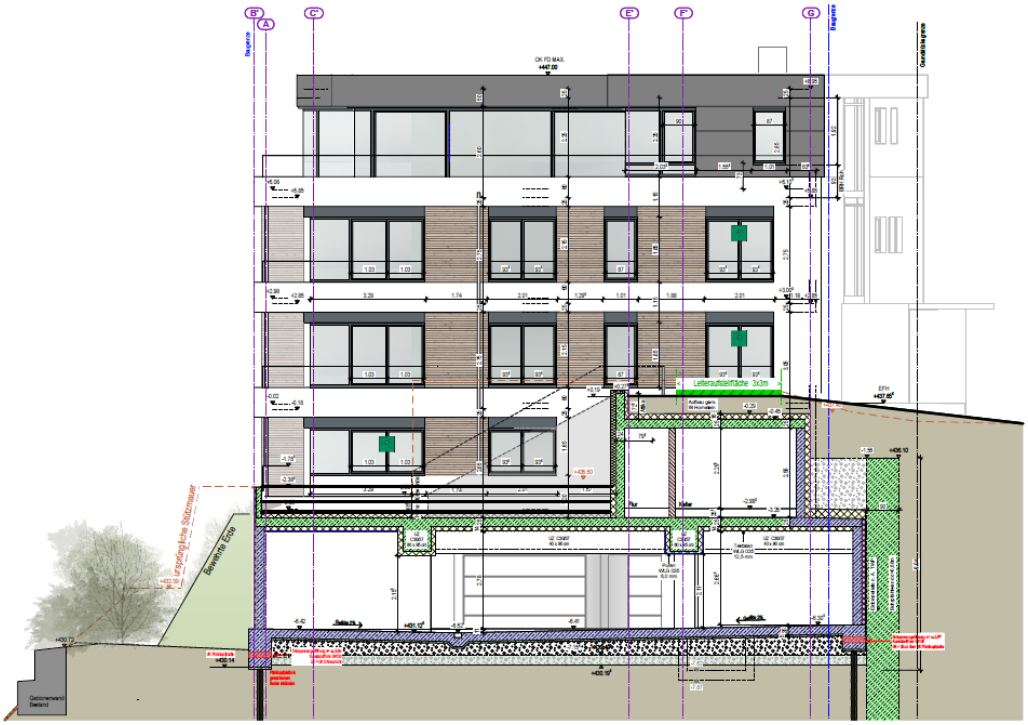
Unter Würdigung der Gutachterlichen Stellungnahme zu dem vorgeschlagenen System der Begrünung der Tiefgaragenebene „bewehrten Erde“ und immergrüne Rankhilfen empfiehlt die Bauverwaltung der vorgestellten Planung der Antragstellerin das Einvernehmen zu erteilen.

Die Geländeoberkanten der genehmigten Geländekante sind in den nachfolgenden Darstellungen mit roter Linie durch die Bauverwaltung in die Tekturplanung Nr.1 der Antragsteller eingetragen. (Siehe auch Sitzungsvorlage 20/1463 vom 24.03.2020).



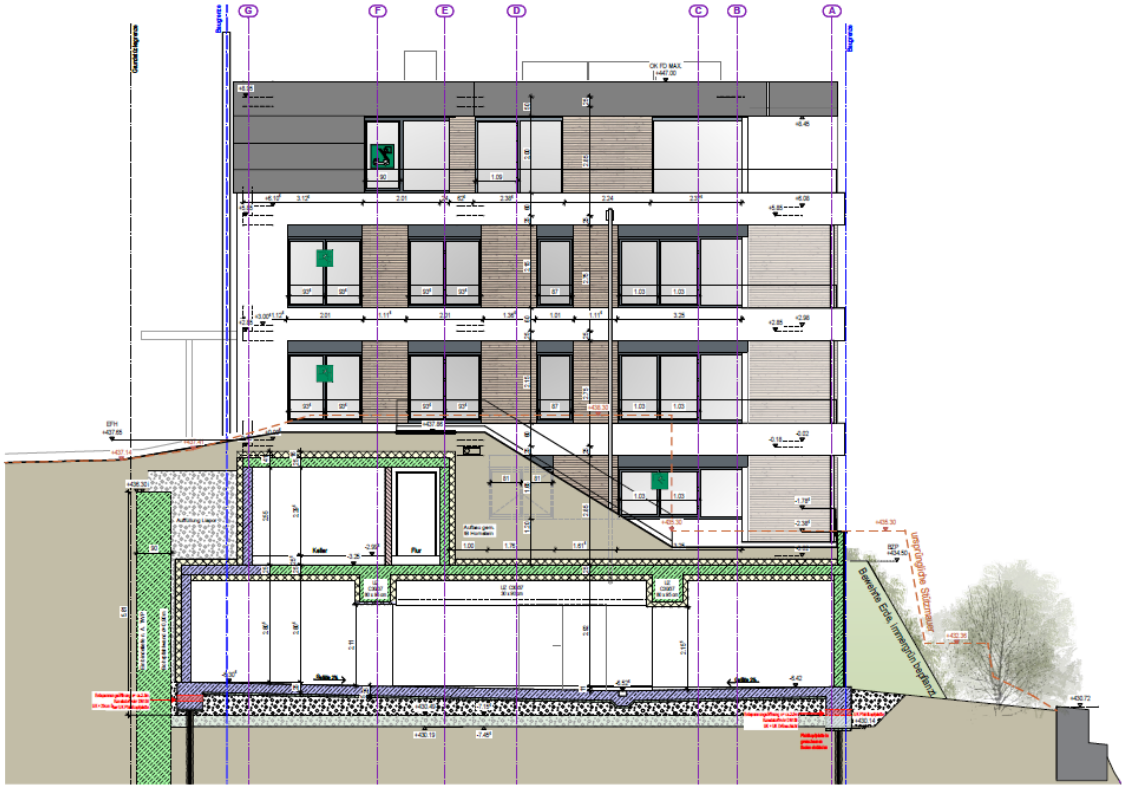
Ansicht Haus B Süd (mit Darstellung der Geländelinien Bestand (braun) und Höhenbezugspunkt =Pfeil blau) Genehmigte Hangkante (rot)

In der genehmigten Planung vom 26.07.2018 sind die Häuser A und B klar voneinander getrennt und der Höhenbezugspunkt lediglich im westlichen Bereich des Grundstückes unterschritten um den Zugang zur TG herzustellen.



Ost Haus B

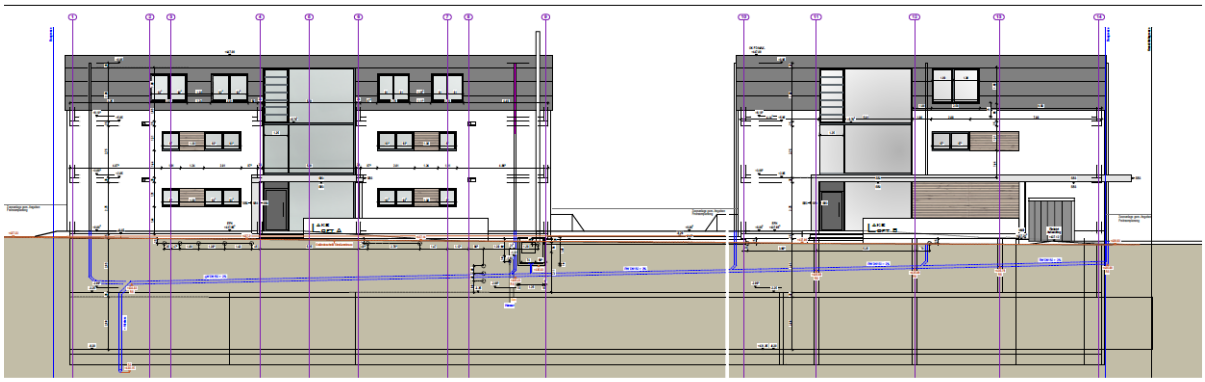
D-Ost



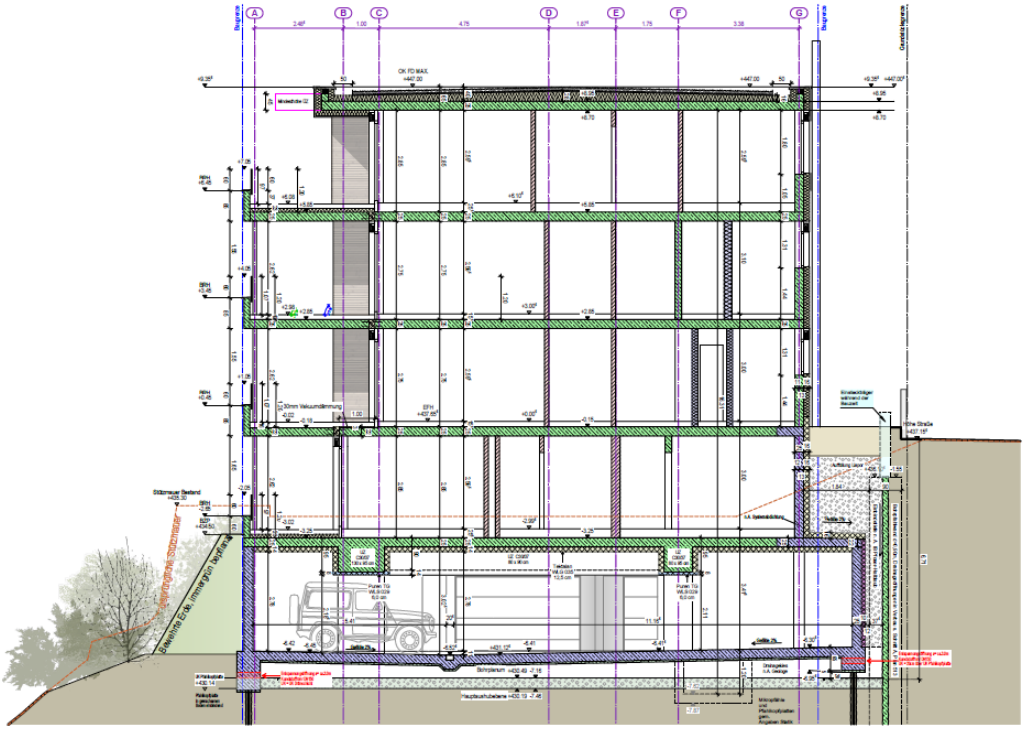
West Haus A

G
H
F'
E'
C'
B'
A
Rankgitter Begrünung
flächendeckend
und immergrün

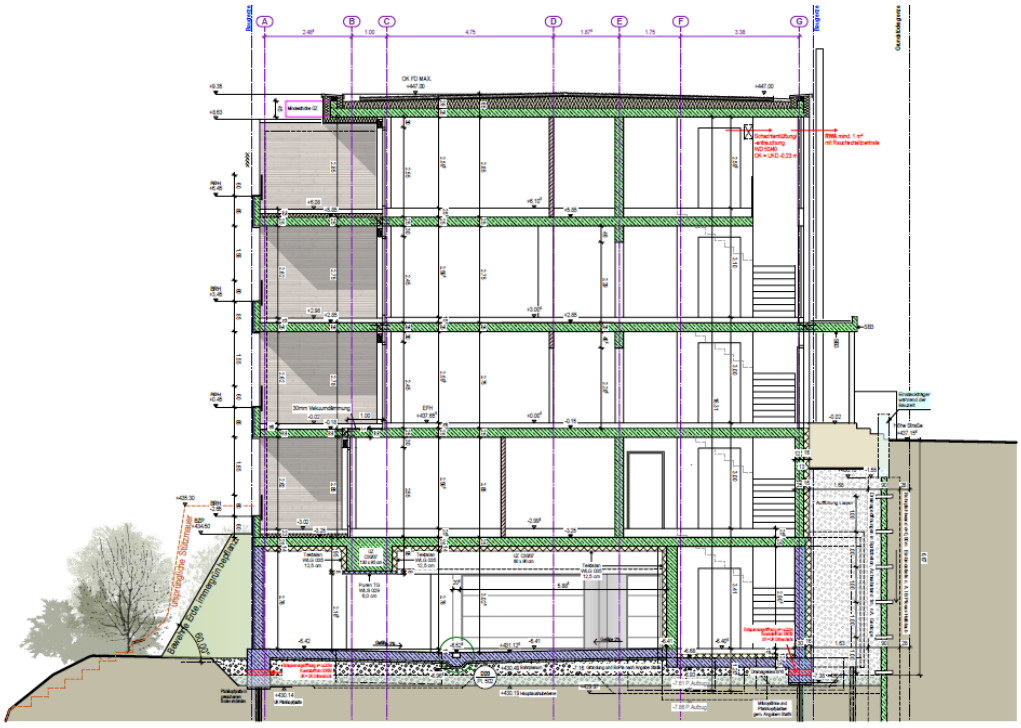
D-West



C-Nord



B-B



A-A

Die Antragsteller beantragen mit der eingereichten Tekturplanung Nr.3 auch die Umverlegung des TG Zuganges von der West auf die Ostseite und begründen dies mit der topographischen Situation und der Integration der aus statischen Gründen notwendigen, bestehenden Stützwand auf der Ostseite des Grundstückes.

Bei einem Vor-Ort- Termin mit der Baurechtsbehörde Bodenseekreis wurde eine Umverlegung des Zuganges auf Basis der gutachterlichen Stellungnahme der hangsichernden Bestandsstützwand und der tatsächlich vorhanden Topographie des angrenzenden Grundstückes in Aussicht gestellt.

Entwurf Grundriss Gesamtsituation (Landschaftsplanung)

Beschlussvorschlag:
1.
Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Tektur Nr. 3 zum Bauantrag, Verlegung Zugang TG, Stefan-Lochner-Str.24, Flst. Nr. 315/1, 88709 Meersburg, unter Auflagen sein Einvernehmen.

2.
Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Tektur Nr. 3 zum Bauantrag, Abgrabung Gelände, Stützmauer, Stefan-Lochner-Str.24, Flst. Nr. 315/1, 88709 Meersburg, unter Auflagen sein Einvernehmen.

Auflage: Das System „bewehrte“ Erde als auch die Rankhilfen im Bereich des Tiefgaragengeschosses sind dauerhaft immergrün zu bepflanzen. Dies ist durch Baulast zu sichern.

3.
Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Tektur Nr. 3 zum Bauantrag, Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch Dachaufbauten auf Flachdach, Stefan-Lochner-Str.24, Flst. Nr. 315/1, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher